

Изменение
законодательства

Будущее
оценки

Риски
оценки

Ближайшие
планы

Оценка в зоне риска

Усова Юлия

2018.03.29.

Изменение законодательства

- требование к членству в СРО оценщиков - Квалификационный аттестат
- оценка объектов по направлениям, указанным в квалификационном аттестате
- экспертиза отчетов об оценке добровольная и по направлениям оценки
- права и обязанности заказчика оценки

Направления
оценки

Deadline

Кто
останется

Направления оценки



Оценка недвижимости



Оценка движимого имущества



Оценка бизнеса

Оценка
недвижимости

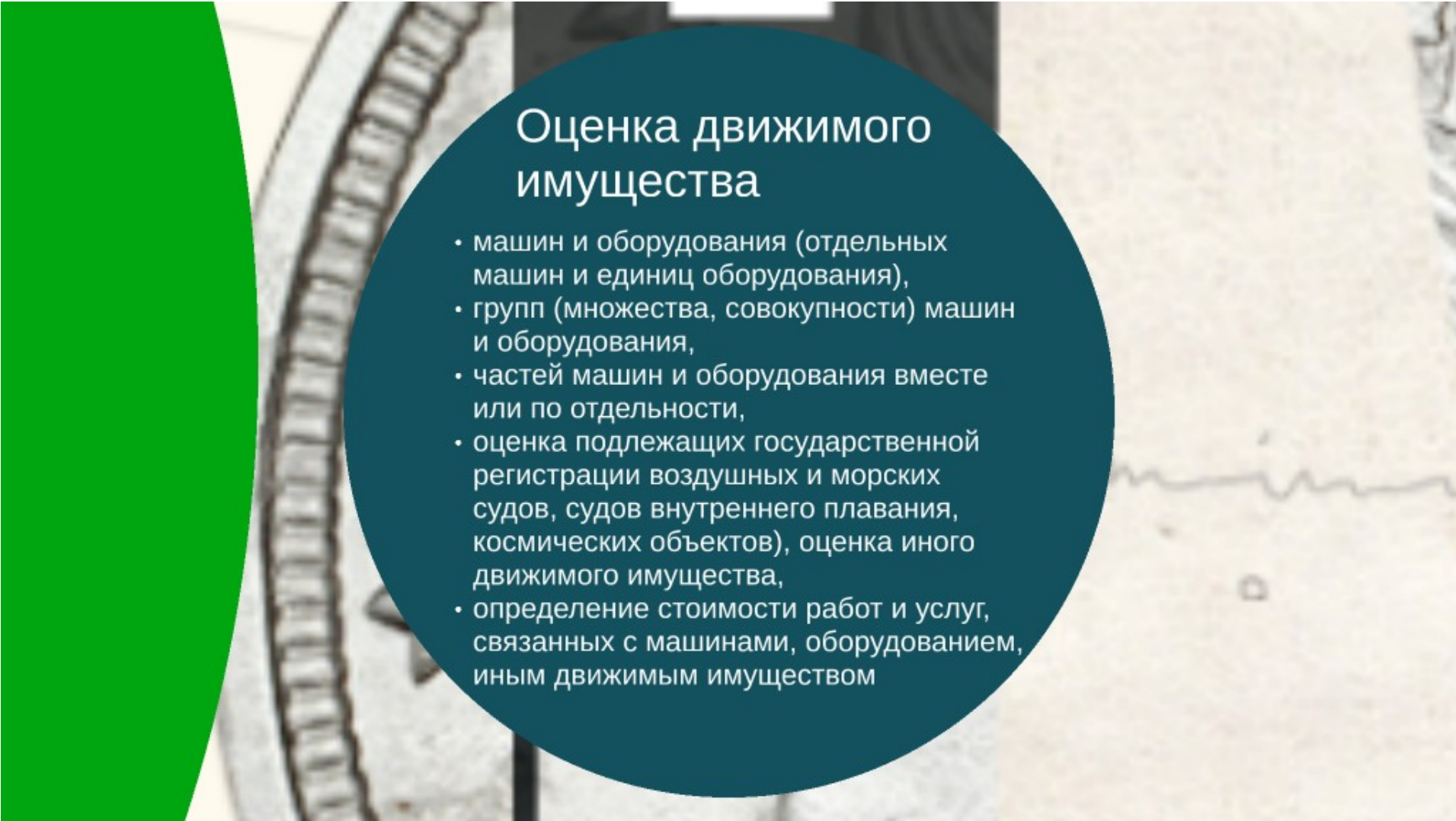
Оценка
движимого
имущества

Оценка
бизнеса



Оценка недвижимости

- застроенных и незастроенных земельных участков
- объектов капитального строительства
- частей земельных участков и частей объектов капитального строительства
- жилых и нежилых помещений
- связанных с ними имущественных прав
- определение стоимости работ и услуг, связанных с указанными объектами недвижимости



Оценка движимого имущества

- машин и оборудования (отдельных машин и единиц оборудования),
- групп (множества, совокупности) машин и оборудования,
- частей машин и оборудования вместе или по отдельности,
- оценка подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов), оценка иного движимого имущества,
- определение стоимости работ и услуг, связанных с машинами, оборудованием, иным движимым имуществом

Оценка бизнеса

- акций, паев в паевых фондах производственных кооперативов, долей в уставном (складочном) капитале,
- имущественных комплексов организации или их частей как обособленного имущества действующего бизнеса, нематериальных активов
- в том числе исключительные права на интеллектуальную собственность
- права, относящиеся к интеллектуальной деятельности в производственной, научной, литературной и художественной областях,
- права, составляющие содержание договорных обязательств

Deadline

с 01 июля
2017 года

с 01 апреля
2018 года

с 01 июля 2017 года

- Сдача квалификационного экзамена по направлениям оценочной деятельности при наличии образования в ОД
- Получение квалификационного аттестата при наличии стажа (опыта)
- Вступление в СРО оценщиков только при наличии квалификационного аттестата
- Экспертиза отчетов об оценке при наличии у эксперта квалификационного аттестата соответствующего направления

с 01 апреля 2018 года

- Оценщик может подписать отчет при наличии квалификационного аттестата, соответствующего объекту оценки
- СРО оценщиков соответствует требованиям при наличии не менее 300 оценщиков с квалификационными аттестатами
- Оценочная компания может заключать договор на проведение оценки при наличии в штате не менее 2 оценщиков с квалификационными аттестатами

Кто останется





Ответственность оценщика

- Страховка оценщика от 300 000
- Страховка оценочной компании от 5 000 000
- Выплата из компенсационного фонда
- до 5 000 000 за оценщика
- до 5 000 000 за эксперта
- Действия (бездействия) оценщика и эксперта, результаты экспертизы отчета об оценке могут быть обжалованы в СРО оценщиков
- Действия СРО оценщиков могут быть обжалованы в Росреестр

Структура
заявителей
жалоб

Оценка
недвижимости

Оценка
бизнеса

На что
обратить
внимание

Структура заявителей жалоб



Результаты
и
последствия

Результаты и последствия

Применение мер дисциплинарного воздействия:

- Предупреждение
- Предписание устранить выявленные нарушения
- Приостановление деятельности
- Исключение и запрет на оценку 3 года

Предписание СРО оценщиков не допускать нарушений при рассмотрении жалоб Банка России

Оценка недвижимости

Основные замечания:

- идентификация объекта оценки
- наиболее эффективное использование
- анализ рынка
- объекты аналоги
- корректировки
- анализ полученных результатов

90% жалоб Банка России на отчеты об оценке недвижимости

Идентификация
объекта оценки

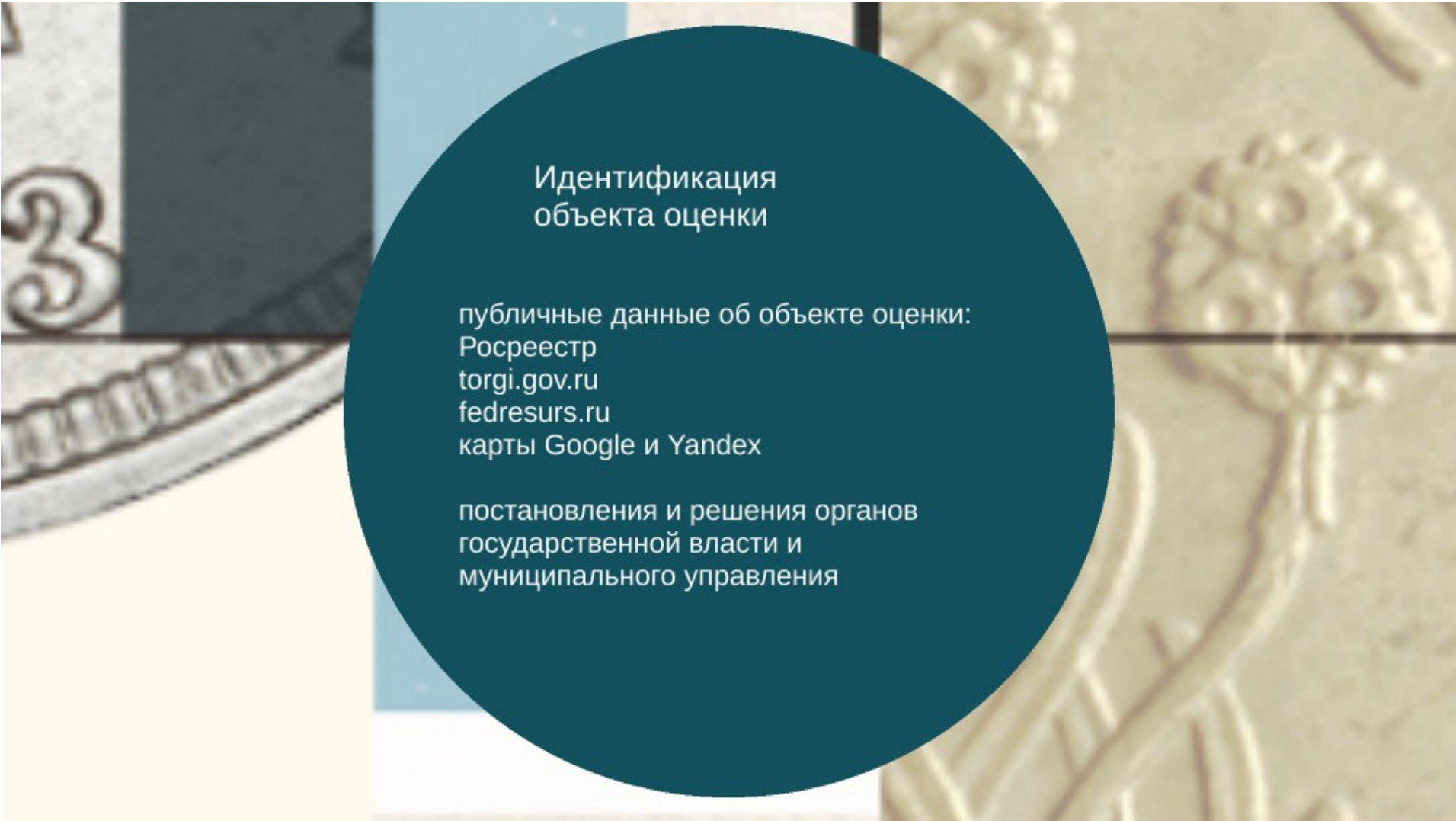
Наиболее
эффективное
использование

Анализ
рынка

Объекты
аналоги

Корректировки

Анализ
полученных
результатов



Идентификация объекта оценки

публичные данные об объекте оценки:
Росреестр
torgi.gov.ru
fedresurs.ru
карты Google и Yandex

постановления и решения органов
государственной власти и
муниципального управления



Наиболее эффективное использование

- Отсутствие обоснование выбранного варианта НЭИ
- Расхождение выбранного НЭИ с текущими характеристиками объекта
- Выбранная методология расчета не соответствует НЭИ



Анализ рынка

- Анализ фактических данных о ценах сделок/предложений
- Анализ ценообразующих факторов
- Несоответствие анализа рынка объекта оценки или выбранному НЭИ

Объекты аналоги

- Публичные данные об объектах аналогах
- Несоответствие используемых в расчетах параметров публичным данным
- Использование в расчетах объектов, не являющихся аналогами
- Использование в расчетах части объектов аналогов



Корректировки

- отсутствие обоснования неиспользования корректировки
- отсутствие обоснования величины используемых корректировок
- несоответствие корректировок анализу ценообразующих факторов в анализе рынка



Анализ полученных результатов

- результат вне диапазона по результатам анализа рынка
- результат отличается от предыдущих оценок

Оценка бизнеса

Основные замечания:

- идентификация объекта оценки
- обоснование параметров денежного потока
- анализ составляющих ставки дисконтирования
- детальная проверка расчетной модели

Обоснование
параметров
денежного
потока

Анализ
составляющих
ставки
дисконтирования



Обоснование параметров денежного потока

- Фактические данные не соответствуют ретроспективной отчетности
- Прогнозные значения не обоснованы
- Не обоснован запланированный темп роста/снижения показателей

Анализ составляющих ставки дисконтирования

- Расчет не соответствует принятой методологии
- Отсутствует обоснование выбора значений параметров ставки дисконтирования (бета, соотношение собственного капитала к заемному, специфический риск)
- Расчетная величина ставки не соответствует рыночным показателям



На что обратить внимание

Большая часть выявленных нарушений в части методологии оценки при применении сравнительного подхода

Консервативный подход

Каждое выбранное значение должно быть обосновано

Изменение
законодательства

Будущее
оценки

Риски
оценки

Ближайшие
планы

Оценка в зоне риска

Усова Юлия

2018.03.29.

Будущее оценки



RICS

"The Future of Valuations"

- Разработка новых технологий
- Изменение ожиданий клиентов
- Меняющаяся нормативная среда
- Шесть рекомендаций оценщикам
- Работа над едиными стандартами

Новые
технологии

Ожидания
клиентов

Шесть
рекомендаций
оценщикам

Стандарты

Новые технологии

- Big Data
- Blockchain
- AI Искусственный интеллект
- AVM - Automated Valuation Models -
Автоматизированные модели оценки

???

Big не значит True

Индивидуальный осмотр

...

Ожидания клиентов

Внимание на институциональных инвесторов и банки

- Долгосрочная оценка/реальная экономическая стоимость
- Оценка риска, прогноз
- Скорость
- Независимость и объективность
- Выводы и рекомендации
- Ответственность за результат
- Рекомендации и консультации

Шесть рекомендаций оценщикам

- Освоение и использование новых технологий
- Профессиональное соответствие опыту клиентов
- Независимость и объективность - доверие клиента
- Оценка риска и ответственность
- Сокращение сроков без ухудшения качества
- Повышение квалификации, развитие новых навыков анализа данных и взаимодействия с клиентами

Стандарты

Обновление и сближение стандартов оценки
Международный стандарт данных

Отдельная консультационная роль
оценщиков

Независимость:
Влияние клиента на результат оценки имеет
краткосрочные "выгоды"

Раскрытие информации - прозрачный мир

ИНСТИТУТ
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ

Будущее
оценки

Изменение
законодательства

Риски
оценки

Ближайшие
планы

Оценка в зоне риска

Усова Юлия

2018.03.29.

Ближайшие планы

Анализ замечаний регулятора:

- рекомендации по оценке
- обсуждение дискуссионных вопросов методологии

Совершенствование стандартов оценки:

- с учетом МСО (IVS 2017)
- с учетом целей оценки

Создание единого органа по рассмотрению споров качеству и этике

Спасибо



Спасибо

Усова Юлия
Usova@learof.me

Изменение
законодательства

Будущее
оценки

Риски
оценки

Ближайшие
планы

Оценка в зоне риска

Усова Юлия

2018.03.29.